浙江省桐乡市人民法院

民事裁定书

（2022）浙0483民特8号

申请人：浙江稠州商业银行股份有限公司嘉兴桐乡支行，住所地桐乡市梧桐街道新天地公寓2幢S2、S6、S7、S8号，统一社会信用代码91330483MA2JFB4N38。

负责人：张豪。

委托代理人：杨梦婷，女，公司员工。

委托代理人：王霞，女，公司员工。

被申请人：夏建飞，男，1988年3月5日出生，汉族，住桐乡市，现住桐乡市崇福镇锦绣家园31幢1单元501室。

申请人浙江稠州商业银行股份有限公司嘉兴桐乡支行与被申请人夏建飞申请实现担保物权一案，本院于2022年2月28日立案后，依法适用特别程序进行了审查。现已审查终结。

申请人浙江稠州商业银行股份有限公司嘉兴桐乡支行向本院申请：一、裁定准许拍卖、变卖被申请人所有坐落于嘉兴市桐乡市崇福镇世纪大道828号锦绣家园31幢1单元501室等房产【不动产权证号：浙（2018）桐乡市不动产权第XXXX号；不动产登记证明号：浙（2021）桐乡市不动产证明第XXXXXXX号】，申请人对拍卖、变卖后所得价款在借款本金1500000元、利息10133.41元（暂计算至2022年2月22日，要求计算至被申请人实际清偿之日止）的范围内享有优先受偿权；二、本案申请费由被申请人承担。事实与理由：2021年6月9日、6月11日，被申请人夏建飞以经营周转为由向申请人浙江稠州商业银行股份有限公司嘉兴桐乡支行申请借款共计150万元，均以被申请人夏建飞的坐落于嘉兴市桐乡市崇福镇世纪大道828号锦绣家园31幢1单元501室等房产做抵押担保。编号为2021浙稠借字第6650101000708997号的《个人经营性借款合同》约定：借款金额114万元，借款期限自2021年6月9日至2022年6月6日止，还款方式为按月付息，自借款发放次月起每个公历月的20日及借款到期日为付息日，约定年利率7.50％，借款人若未按时归还借款本息，贷款人有权从逾期之日起按合同约定利率上浮50％计收罚息（年利率11.25％）。编号为66501210100081的《个人经营性借款合同》约定：借款金额36万元，借款期限自2021年6月11日至2022年6月10日止，还款方式为按月计息，每月的20日为结息日，借款人应在结息日向贷款人支付当期贷款利息，最迟于借款到期日结清贷款本金和剩余利息，约定年利率为8％，借款人若未按时归还借款本息，贷款人有权从逾期之日起按合同约定利率上浮50％计收罚息（年利率12％）。编号为2021浙稠最抵字第6656220007908997号的《最高额抵押合同》约定：夏建飞的坐落于嘉兴市桐乡市崇福镇世纪大道828号锦绣家园31幢1单元501室等房产提供最高额抵押，担保本金限额246万元，并办理了相应的抵押登记手续【不动产登记证明号：浙（2021）桐乡市不动产证明第XXXXXXX号】。申请人于2021年6月11日按约向被申请人指定账户发放了贷款150万元，2022年2月21日，因被申请人未按合同规定偿还借款利息，经申请人多次催讨，被申请人夏建飞均未履行还款责任。根据签订的《个人经营性借款合同》第十条第七项，借款人未按约定偿还借款本息时，贷款人有权暂停发放借款乃至终止发放借款或提前收贷，提前收贷时贷款人可直接或委托其他银行从借款人或保证人账户中扣收，或行使担保权，而无须为正当行使上述权利所引起的任何损失负责、申请人宣布该笔贷款于2022年2月21日到期；根据签订的《个人经营性借款合同》第十条第一款第（五）项，借款人在其他（含他行）贷款合同项下出现违约的，也将视为对本合同的违约；同时根据第二款第（三）项，违约发生后，贷款人有权解除借款合同，要求借款人清偿所以到期或未到期的借款本金、利息及其他费用（包括但不限于实现债权的费用）。申请人宣布该笔贷款于2022年2月21日到期。截至2022年2月22日，被申请人尚欠申请人贷款本金1500000元及相应利息、罚息、复息共计10133.41元。故申请人有权依合同约定要求实施或实现有关贷款的任何担保项下的权利，特此申请。

被申请人夏建飞在异议期内未提出异议。

本院经审查认为，申请人浙江稠州商业银行股份有限公司嘉兴桐乡支行与被申请人夏建飞签订的《个人经营性借款合同》、《最高额抵押合同》系双方当事人的真实意思表示，合法有效。申请人与被申请人基于《最高额抵押合同》设定的抵押经合法登记有效设立，抵押财产的范围为被申请人抵押的坐落于嘉兴市桐乡市崇福镇世纪大道828号锦绣家园31幢1单元501室等房产【不动产单元号XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX、XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX，不动产权证号：浙（2018）桐乡市不动产权第XXXX号；不动产登记证明号：浙（2021）桐乡市不动产证明第XXXXXXX号】。现因被申请人违约，涉案被担保的债权已宣布提前到期，申请人主张的本金和利息符合双方约定，且无法律限制行使担保物权的情形，实现担保物权的条件已经成就，申请人的申请也未损害他人的合法权益，其申请符合法律规定。据此，依照《中华人民共和国民法典》第三百八十六条、第三百八十九条，《中华人民共和国民事诉讼法》第二百零三条、第二百零四条，《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第三百七十一条、第三百七十二条之规定，裁定如下：

准许对被申请人夏建飞提供的抵押财产，即坐落于嘉兴市桐乡市崇福镇世纪大道828号锦绣家园31幢1单元501室等房产【不动产单元号XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX、XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX，不动产权证号：浙（2018）桐乡市不动产权第XXXX号；不动产登记证明号：浙（2021）桐乡市不动产证明第XXXXXXX号】采取拍卖、变卖等方式依法变价，申请人浙江稠州商业银行股份有限公司嘉兴桐乡支行对变价后所得款项在借款本金1500000元、利息10133.41元（暂计算至2022年2月22日，实际按合同约定计算至被申请人实际清偿之日止）的范围内优先受偿。

申请费9196元，由被申请人夏建飞负担（应于裁判文书生效后10日内缴纳，缴纳账户户名：桐乡市非税收入结算户，开户银行：中国农业银行桐乡市支行，账号为：×××，逾期缴纳将移送执行）。

申请人不服本裁定，应当在收到本裁定书之日起十五日内，向本院提出异议。

审判员    钟一鸣

二〇二二年三月十七日

书记员    沈思敏